



Öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
der Industrie- und Handels-
kammer Fulda für Bewertung
von bebauten und
unbebauten Grundstücken

ARCHITEKT
DIPL.ING.FH

ANDREAS
STAUBACH

EXPOSEE - WERTERMITTLUNG

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstückes

OBJEKT

Wohnhaus mit Werkstatt- und Lagergebäude
An der Bieber 5
36145 Hofbieber

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 40/23

Az.:

GUTACHTEN-NR. 23081

SEITENUMFANG: 8



36037 FULDA · DALBERGSTRASSE 14 · TELEFON 0661 902210 · TELEFAX 0661 2020
BANKKONTO: SPARKASSE FULDA 042 000 477 (BLZ 530 501 80)

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Werkstatt- und Lagergebäude An der Bieber 5 36145 Hofbieber	Auftraggeber: Amtsgericht Fulda Königstraße 38 36037 Fulda 5 K 40/23
---	---

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
() WS Siedlungsgebiet	() nicht ausgewiesen	() Wohngebäude	(1) beitragsfrei	(A) Baureifes Land
() WR reines Wohngebiet	() Denkmalschutz	() EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
() WA allgemeines Wohngebiet	x Flächennutzungsplan	() Reihenhäuser		(C) Bauerwartungsland
() WB besondere Wohngebiet	() qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land- /forst-wirtschaftliche Flächen
() MD Dorfgebiet	() B-Plan vereinfacht	() gemischt genutztes Gebäude		
x MI gemischte Baufläche	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	x gewerbliche Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	x Gebiet nach § 34 BauGB	() Garagen	(5) nicht feststellbar	(F)

Bodenwert								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
1	9	45/2	898	65,00	in BRW enthalten	(1)	(A)	58.370
Bodenwert (insgesamt):								<i>gerundet</i> 58.000

Baujahr ursprünglich	1985	Nutzfläche ca.	443 m ²
Restnutzungsdauer	40 Jahre		

Ertragswertverfahren			
Bewirtschaftungskosten	2.548 €		
<small>(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)</small>	entspricht ca. 24 %		
Jahresrohertrag	8.086 €		
Jahresreinertrag	4.876 €		
Ertragswert	<u>50.000 €</u>	Liegenschaftszinssatz	5,50 %
		Barwertfaktor	1,85

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	13.12.2023
Verkehrswert Flurstück 45/2	50.000 €
<small>*abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV</small>	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert/Jahresrohertrag	<u>6,18</u>
	Verkehrswert/Jahresreinertrag	<u>10,25</u>
	Verkehrswert €/m² Nutzfläche	<u>113</u>

3.2 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Wohnhaus mit Werkstatt- und Lagergebäude An der Bieber 5 36145 Hofbieber	Auftraggeber: Amtsgericht Fulda Königstraße 38 36037 Fulda 5 K 40/23
--	---

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**)
() WS Siedlungsgebiet	() nicht ausgewiesen	x Wohngebäude	(1) beitragsfrei	(A) Baureifes Land
() WR reines Wohngebiet	() Denkmalschutz	() EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
() WA allgemeines Wohngebiet	x Flächennutzungsplan	() Reihenhaushaus		(C) Bauerwartungsland
() WB besondere Wohngebiet	() qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land- /forst-wirtschaftliche Flächen
() MD Dorfgebiet	() B-Plan vereinfacht	x gemischt genutztes Gebäude		
x MI gemischte Baufläche	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	x gewerbliche Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	x Gebiet nach § 34 BauGB	() Garagen	(5) nicht feststellbar	(F)

Bodenwert									
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert	
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€	
2	9	45/3	829	65,00	in BRW enthalten	(1)	(A)	53.885	
Bodenwert (insgesamt):								<i>gerundet</i>	54.000

Baujahr ursprünglich	1985	Nutzfläche ca.	466 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre	Wohnfläche ca.	341 m ²

Ertragswertverfahren			
Bewirtschaftungskosten	9.677 €		
<small>(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)</small>	entspricht ca. 28 %		
Jahresrohertrag	25.078 €		
Jahresreinertrag	22.653 €		
Ertragswert	<u>360.000 €</u>	Liegenschaftszinssatz	4,50 %
		Barwertfaktor	16,79

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	13.12.2023
Verkehrswert Flurstück 42/3	360.000 €
*abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert/Jahresrohertrag	<u>14,36</u>
	Verkehrswert/Jahresreinertrag	<u>15,89</u>
	Verkehrswert €/m² Nutzfläche	<u>336</u>

Gesamteinschätzung

Bei den hier zu bewertenden Flurstücke handelt es sich um ein zusammenhängendes Wohn- und Gewerbeobjekt, im ländlichen Raum von Hofbieber.

Die Bebauung des Wertermittlungsobjektes besteht zum Wertermittlungsstichtag aus einem 2-geschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus mit angrenzendem Lager- und Werkstattgebäude. Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Insgesamt sind 3 Wohneinheiten vorzufinden, nur eine Einheit im Obergeschoss wird zu Wohnzwecken eigengenutzt. Die restlichen Wohneinheiten befinden sich im Leerstand. Laut der vorliegenden Nutzungsänderung sind alle Einheiten zu Wohnzwecken genehmigt.

Die angrenzenden Werkstatt- und Lagerhallen, die sich über zwei Flurstücke erstrecken wurden in Massivbauweise mit einem Satteldach, überwiegend 1-geschossig, errichtet. Als ehemals genutztes Holzspielzeugbetrieb ist teilweise Maschinenbestand sowie Lagerware vorzufinden, die jedoch nicht Bestandteil der Bewertung sind.

Bei der Nutzfläche handelt es sich um ca. 1.070 m² Gewerbe, die Wohnfläche aller Wohneinheiten beläuft sich auf ca. 340 m².

Am Tage der Ortsbesichtigung befindet sich das zu bewertende Objekt sowohl in dem gewerblichen Teilbereich als auch in den Wohneinheiten in einem Instandhaltungsrückstau. In den Wohneinheiten wurden zuletzt im Jahr 1993 die Fenster ausgetauscht und die Sanitärzellen vor ca. 20 Jahren modernisiert, der Bodenbelag im Erdgeschoss wurde ebenfalls partiell renoviert. Im Kellergeschoss sind die baujahrstypischen Feuchtigkeiterscheinungen erkennbar.

In Bezug auf die Energieeffizienz, insbesondere der Aussenhülle und der Heizungsanlage sind ebenfalls Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Ferner sind in den Lagerhallen Undichtigkeiten in der Dachhaut vorzufinden, die erheblichen Wassereintritt zulassen und damit weitere Bauteile angreifen. Diese Maßnahmen sowie der Instandhaltungsrückstau der Heizung werden anteilmäßig in der Bewertung berücksichtigt.

In Anbetracht der Gebäudekonzeption mit der Wohn- und Gewerbenutzung im ländlichen Gebiet wird folglich der ausgedehnten gewerblichen Fläche die Nachfrage als begrenzt eingestuft, da der potenzielle Käuferkreis beschränkt ist.

Auszug Fotodokumentation

Objektfoto 1 (Aussenansicht Wohngebäude Flurstück, 45/3)



Objektfoto 2 (Werkstatt- und Hallentrakt, Flurstück 45/3)



Objektfoto 3 (Hallenrakt, Flurstück 45/2)



Objektfoto 4 (rückwärtiger Bereich, Flurstück 45/2)



Objektfoto 5 (Innenaufnahme Wohnhaus, Dachgeschoss)



Objektfoto 6 (Flurzone Wohnung Obergeschoss)



Objektfoto 7 (Innenaufnahme Dachgeschoss Halle, Flurstück 45/3)



Objektfoto 8 (Fertigung Hallentrakt, Flurstück 45/2)

